¿Qué es un permiso especial?

Un distrito de zonificación establece los tipos de uso de suelo que son permitidos en un terreno específico y establece los estándares de desarrollo que regulan el área de construcción y contención; ancho y largo del lote; área mínima en pies cuadrados; cubrimiento máximo del lote; alturas máximas; requisitos de estacionamiento; zonas de carga; etc. De esta manera, los usos de suelo son permitidos de acuerdo a distritos de zona, por usos por derecho, o por usos por permiso especial.

El uso por derecho ha sido asignado apropiada y correctamente basado en la zona en la que se ubique la propiedad. Un permiso especial permite un uso de suelo diferente en una zona bajo ciertas reglas específicas.

De forma similar al proceso de rezonificación, un permiso especial es revisado basado en todos los estándares requeridos y listados en la Ordenanza de Zonificación de la Ciudad a través de un proceso de audiencia pública. Si un permiso especial se aprueba, se señala como "SP" en los Mapas de Zonificación de El Paso.

¿Qué se necesita para obtener un permiso especial?

Todas las propiedades dentro del los límites de la Ciudad son zonificadas basadas en un sistema de clasificación de uso de suelo, el cual considera todos los factores necesarios para determinar su mejor uso. Si el distrito de zonificación en la propiedad no permite el uso intentado, el Departamento de Planeación, Investigación y Desarrollo dará aviso si dicho uso es permitido en una zona a través de un permiso especial. Si es así, una solicitud para un permiso especial debe presentarse.

¿Cómo afecta un permiso especial a mi propiedad?

Una propiedad debe ser zonificada para un uso específico ya sea por derecho o por un permiso especial antes de que se emita un permiso de construcción. Si el código de zonificación de la propiedad tiene la anotación "SP", las condiciones del permiso especial serán revisadas antes de su emisión. Los planes de desarrollo deben cumplir con los estándares que apliquen a ese distrito de zonificación y con cualquier requisito de un permiso especial aprobado. Un permiso especial puede ser removido o modificado sólo a través de la acción legislativa del Cabildo pasando por un proceso de audiencia pública.

Departamento de Planeación, Investigación y Desarrollo

2 Civic Center Plaza 2o. Piso El Paso TX 79901
Teléfono: (915) 541-4024 Fax: (915) 541-4028

Ciudad de El Paso

SERIES INFORMATIVAS DE DESARROLLO DE SUELO

PROCESO DE PERMISOS ESPECIALES

Departamento de Planeación,
Investigación y Desarrollo

¿Cómo obtengo un permiso especial?

Un permiso especial solamente se puede conceder cuando el dueño de la propiedad presenta una solicitud seguida por un proceso de audiencia pública. Se recomienda que el solicitante discuta su aplicación con el personal del Departamento de Planeación, Investigación y Desarrollo. Una conferencia preliminar incluye una discusión acerca de los distritos de zonificación en propiedades aledañas, usos de suelo, tendencias de zonificación recientes, regulaciones pertinentes, y cualquier factor relevante relacionado a la solicitud.

¿Cómo solicito un permiso especial en mi propiedad?

Una solicitud completa debe presentarse al igual que la documentación correspondiente al Departamento de Planeación, Investigación y Desarrollo. La solicitud debe tener la firma original del dueño de la propiedad para ser aceptada.

¿Qué documentos adicionales se necesita para solicitar un proceso de un permiso especial?

- Un mapa de zonificación en donde se identifique la propiedad en cuestión.
- 8 copias del plan detallado de desarrollo.
- Un certificado o título que pruebe que el solicitante es dueño de la propiedad en cuestión.
- Un certificado de impuestos indicando que los impuestos están al corriente.
- Un estudio cartográfico sellado, si aplica.
- Prueba de notificación a las Asociaciones de Vecinos próximas registradas.

¿Cómo es el proceso para obtener un permiso especial?

Después de que una solicitud completa es recibida, el Departamento de Planeación, Investigación y Desarrollo la revisa; obtiene comentarios de otros departamentos de la Ciudad; organiza una audiencia pública para presentar el caso ante la Comisión de Planeación de la Ciudad (CPC); obtiene una recomendación del Comité de Coordinación y Desarrollo (DCC); prepara un reporte; y notifica a propietarios dentro de un radio de 300 pies del lugar en el que el permiso especial ha sido propuesto.

La CPC llevará a cabo una audiencia pública aproximadamente seis semanas después de recibir la solicitud, y vota para aprobarla, aprobarla con modificaciones, denegarla, o retrasarla.

El reporte es presentado, tomando en cuenta la opinión del público y la CPC delibera su decisión.

Cuando la CPC recomienda la aprobación de la solicitud, una ordenanza se prepara y envía para finalizar el caso ante el Cabildo. La audiencia pública final ante el Cabildo se lleva a cabo aproximadamente cuatro o cinco semanas después de la audiencia ante la CPC. Un reporte es presentado con las recomendaciones del DCC, de la CPC y de la opinión del público. El Cabildo delibera su decisión aprobando, aprobando con modificaciones, denegando o retrasando la aplicación. Una vez finalizado el proceso, el Departamento de Planeación, Investigación y Desarrollo hace los cambios necesarios en los Mapas oficiales de Zonificación.

Si el Cabildo deniega una solicitud, el solicitante tiene la opción de apelar dentro de los 15 días siguientes a la audiencia. Una vez que la apelación se presenta, una ordenanza se prepara y envía al Cabildo para su finalización de forma similar a lo ya descrito.

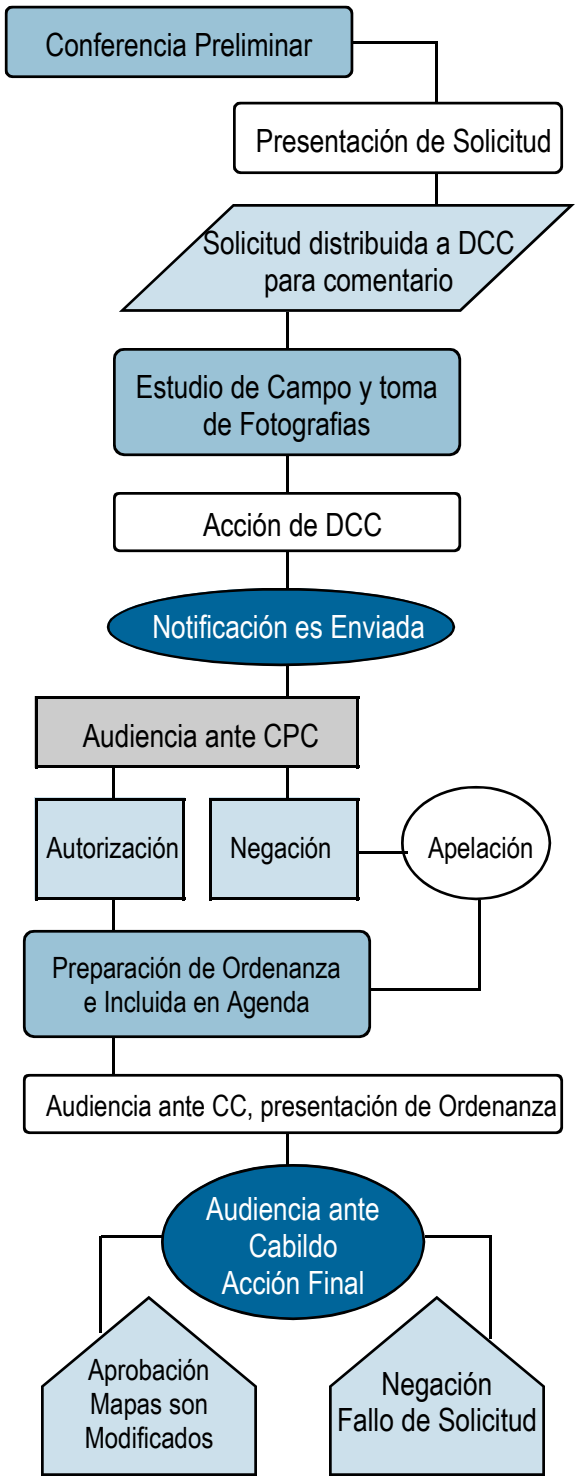
¿Cómo puedo participar en una audiencia pública?

En las audiencias públicas ante la CPC y el CC, el solicitante y el público en general pueden exponer sus puntos de vista acerca del caso. Además, se pueden enviar cartas y faxes al Departamento de Planeación, Investigación y Desarrollo. Las cartas deben ser dirigidas a: *City Plan Comission (c/o Planning, Research, and Development, 2nd floor, City Hall, 2 Civic Center Plaza, El Paso, TX 79901-1196)* y los faxes enviados al (915) 541-4028. Estos documentos deben especificar el número del caso, nombre, dirección, y posición del remitente

¿Cuánto dura el proceso para obtener un permiso especial?

El proceso para obtener un permiso especial dura, de principio a fin, aproximadamente diez semanas. Cualquier acción inusual que realice la CPC, el Cabildo o el solicitante pudiera aumentar la duración del proceso.

¿Cuáles son los pagos derivados de una aplicación para la obtención de un permiso especial?

El pago para solicitar un permiso especial se basa en el área total (en acres) mostrada en la solicitud y no es reembolsable. El horario de pagos para permisos especiales se encuentra en la solicitud.

Proceso de Permisos Especiales